

GÂVRES - Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 RÈGLEMENT

Périmètre « résidences principales » et divers ajustements réglementaires

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le **XX xxx 202X**

Commune de Gâvres

Mairie de Gâvres
Avenue des Sardiniers
56680 GÂVRES

Téléphone : 02 97 82 56 45
Messagerie : mairie.gavres@orange.fr

Le Maire,

Christian CARTON



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua.....	23
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub.....	33
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL.....	43
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Up.....	51
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	59
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU.....	61
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	69
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N.....	71
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL.....	83
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nm.....	91
ANNEXES.....	97
ANNEXE N°1 : DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	99
ANNEXE N°2: RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS / SECTEUR PORH GUERH - LENO	101
ANNEXE N°3: BÂTIMENTS RÉPERTORIÉS AU TITRE DU L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	105
ANNEXE N°4 : CARTES ET RÉGLEMENTATION RELATIVES AUX ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE.....	107

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Gâvres.

2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

- a.** Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux territoires dotés d'un PLU.

Néanmoins, restent applicables les articles suivants :

- R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, pas sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-26 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (art. L.151-35 du Code de l'Urbanisme) : il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- Le plan de prévention du risque de submersion marine de la grande Plage de Gâvres pris par arrêté préfectoral du 22/12/2010 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application (voir chapitre suivant),
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application,
- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, et la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Les dispositions de la loi n°2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000,
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n°2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement,
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie,
- Les dispositions de la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 relative au logement opposable et la loi n°2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 5 mars 2007.
- Les dispositions de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale,
- Les dispositions de la loi « grenelle » n° 2009-96 7 du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »,
- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « loi LAAAF »,
- Les dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »,
- Les dispositions de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- Les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN »,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- Les dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion du Blavet (15 avril 2014),
- Les dispositions du Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage (décembre 2017), révisé en novembre 2023 pour la période 2023-2029.
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain instauré par délibération du Conseil Municipal du 01/08/1987 **et du droit de préemption dans les espaces naturels sensibles**,
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire- Bretagne du 4 juillet 1996, révisé et approuvé le 4 avril 2022,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Blavet approuvé le 15 avril 2014,
- Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP),
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 7 février 2017,
- Le plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 18 mai 2001 et révisé en 2012.

3. DISPOSITIONS DE LA LOI « LITTORAL »

Les dispositions des articles **L.121-1 et suivants** du Code de l'urbanisme déterminent les conditions d'utilisation des espaces dans les communes littorales. Ainsi, peuvent être réalisés :

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des aérodromes et services publics portuaires (**L.121-4**) :
 - Autres que les ports de plaisance ;
 - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les stations d'épuration (**art. L.121-5**) non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.
- Les routes de transit (**art. L.121-6**), après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si :
 - Elles sont localisées à une distance minimale de 2 kilomètres du rivage ;Par ailleurs :
 - La création de nouvelles routes sur les plages, les cordons dunaires, les dunes ou en corniche est interdite ;
 - L'aménagement des routes dans la bande littorale des 100 mètres (art. L.121-16) est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes liées à l'insularité.

Extension d'urbanisation

L'article **L.121-8** du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, des possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol demeurent, aux conditions suivantes :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping (**art. L.121-9, L.121-13 et L.121-18**) :
 - doivent être localisés en continuité de village ou d'agglomération ;
 - sont subordonnés à la délimitation prévue au présent PLU ;
 - Respectent les dispositions de l'article L.121-13 relative à l'extension de l'urbanisation ;
 - Sont interdits dans la bande littorale.



- Les constructions et installations agricoles, forestières ou marines (**art.L.121-10**) si :
 - Elles sont nécessaires aux activités agricoles, forestières ou marines ;
 - Elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;
 Par ailleurs, la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accusés (**art.L.121-11**).
- Les éoliennes (**art. L.121-12**) si :
 - leurs implantations sont incompatibles avec les zones d'habitat ;
 - elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ;
 - elles sont implantées en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre ;
 et après délibération favorable du conseil municipal et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

L'article **L.121-13** du Code de l'urbanisme dispose que « *l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

La bande des 100 mètres

L'article **L.121-16** du Code de l'urbanisme dispose que « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...]* ».

Toutefois, sont autorisés :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (**art. L.121-17**) ;
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public, souterraines et de moindre impact environnemental (**art. L.121-17**) ;

Ces projets doivent faire l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

L'article **L.121-24** du Code de l'urbanisme dispose que « *Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.* »

Par ailleurs, « *La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise* ».

Ainsi, au regard de ces dispositions sont autorisés :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur préservation :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - Les objets mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public).
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnelles : zones de pêche et de cultures marines, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés ;
- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

Ces quatre premiers types d'aménagement ou de réfection et extensions doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont également autorisés :

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, classés au titre de la loi de 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Tous ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique ou mise à disposition du public après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, ci-dessus rappelées, s'imposent à « tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, création de lotissements, ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, établissement de clôtures, ouverture de carrières, recherche et exploitation de minerais et installations classées pour la protection de l'environnement ». Les dispositions du présent règlement écrit, qui autoriseraient des projets non conformes aux dispositions d'urbanisme particulières au littoral, seraient purement et simplement écartées au profit des seules dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

5. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

6. DÉFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (permis d'aménager...), le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble servira de référence.

Faîte

Arête supérieure d'un comble généralement couverte de tuiles, plomb ou zinc.

Égout de toiture

Canal qui permet l'écoulement des eaux de pluie.

Sommet

Partie supérieure d'une toiture (monopente ou double pente) disposant d'une pente < 40 %.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). Les voies douces réservées aux piétons et cyclistes n'étant pas des voies au sens du code de l'urbanisme, ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Dépendance :

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite de fond de parcelle : Limite n'aboutissant pas à une voie et sensiblement parallèle à celui-ci.

Limite latérale : Limites aboutissant une voie et séparant une unité foncière de ses voisines.

7. DENSITÉ

a. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est la projection verticale du volume de la construction à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel, des débords et surplombs ne disposant pas de point d'ancrage au sol.

b. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre Carré de terrain ».

8. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du 7ème de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

9. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

10. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

La protection des sites et gisements archéologiques, actuellement recensés sur ce territoire, relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaires et législatives, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art.R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

La possibilité est en outre donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culture ou patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joint (annexe 2 du présent PLU).

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- **Article R.523-1 du Code du patrimoine**

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R.523-4 du Code du patrimoine**

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine [...] les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ».

- **Article R.523-8 du Code du patrimoine**

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- **Article L.522-5 du Code du patrimoine**

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

- **Article L.522-4 du Code du patrimoine**

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune ».

- **Article L.531-14 du Code du patrimoine**

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet ».

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

- **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Code de l'environnement

- Article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R.525-4, alinéa 5 ».

Code pénal

- Article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré ».

11. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX

Le PPR est un document réglementaire de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Le PPRL submersion marine réglemente l'usage du sol dans les zones submersibles en s'appliquant à :

- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux inondations en limitant le développement des zones urbanisées pour ne pas augmenter la densité de population en zone à risque,
- ne pas agraver les submersions par l'interdiction de toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts.

La commune de Gâvres est concernée par deux PPRL :

- ➔ le PPRL "Petite Mer de Gâvres" approuvé par arrêté préfectoral le 11 janvier 2016 ;
- ➔ Le PPRL "Grande Plage de Gâvres" approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2010.

Contenu du règlement

Conformément à l'article 3 du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, le règlement du PPRL comporte des prescriptions et des recommandations, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces règles concernent les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens et activités existants et plus généralement l'usage des sols.

Principe de zonage

La détermination de l'aléa de submersion marine et l'analyse des enjeux ont conduit au règlement et au zonage réglementaire du PPRL selon trois zones :

- zone rouge comprenant les secteurs en aléa très fort ;
- zone orange comprenant les secteurs en aléa fort et moyen ;
- zone bleue comprenant les secteurs en aléa faible.

Chacune de ces zones fait l'objet d'un règlement particulier décrit dans le titre I suivant.

Cote de référence

La cote de référence est déterminée à partir du terrain naturel et de la hauteur d'eau modélisée.

Les hauteurs d'eau déterminées par la modélisation sont établies par reconstitution des niveaux maximum atteints par l'événement de référence majorant prenant en compte les caractéristiques de la tempête du 10 mars 2008 et l'hypothèse d'une surélévation de 40cm (cf. carte des hauteurs maximales classées par intervalles de 0,2m pour les conditions du 10 mars 2008 avec une hypothèse de surélévation de 40 cm : issue de la figure 18 du rapport DHI de décembre 2008).

La cote de référence est déterminée en additionnant la cote du terrain naturel et la hauteur d'eau modélisée (valeur moyenne de l'intervalle de 0,2 m).

Tout projet doit comporter des cotes rattachées au système de nivellation général de France (cote en mètre RGF93) pour être comparées à la cote de référence (pour les dossiers ADS, éléments prévus par l'article R.431-9 du code de l'urbanisme).

Il est utile de rappeler que cette cote de référence correspond à un niveau d'altimétrie en mètre RGF93 et non à une hauteur d'eau par rapport au niveau du terrain naturel.

Pour le réaménagement du bâti existant ou pour la création de nouveaux bâtis autorisés dans les chapitres précédents, des mesures de réduction de la vulnérabilité doivent être étudiées selon les connaissances techniques.

Réduction de la vulnérabilité

Les mesures imposées :

- les caves et les sous-sols sont interdits ;
- les réseaux électriques ou réseaux téléphone sont descendants et installés au-dessus de la cote de référence ;
- les stations de gestion des eaux (traitement eau potable, épuration et traitement des eaux usées, pompage, relevage, refoulement des eaux potables, usées et pluviales) sont imposées sur socle étanche jusqu'à la cote de référence ou au-dessus de la cote de référence ;
- un dispositif pour empêcher les cuves ou citernes ou équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue doit être assuré (arrimage, ancrage, mise hors d'eau,...) en plaçant les débouchés d'évents éventuels au-dessus de la cote de référence.

Les mesures recommandées :

- batardeaux ;
- matériaux peu sensibles à l'eau ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'assainissement est obligatoire.

12. CARTE DES ZONES BASSES

La carte de zone basse représente les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence et elle est reprise sur le règlement graphique. Ce niveau est égal au niveau marin de pleine mer de période de retour centennale augmenté de 20 cm d'élévation du niveau de la mer. En application des articles L.121-1 et R.111-2 du code de l'urbanisme, les risques doivent être pris en compte dans les documents et autorisations d'urbanisme.

Cette cartographie est complémentaire du plan de prévention des risques littoraux qui couvrent les secteurs à forts enjeux. Elle est annexée au présent règlement ainsi que la circulaire Xynthia et des exemples d'application de l'article R.111-2.

13. RISQUES SISMIQUES

La commune de Gâvres fait partie des communes recensées comme exposées aux risques sismiques. En référence au décret ministériel n° 91 -461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention de ce risque, et à l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques, les bâtiments, équipements et installations nouveaux sont classés en zone 2, zone de sismicité faible.

14. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc une centralité commerciale : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCoT.

Hors de cette centralité commerciale identifiée par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail ou artisanat de bouche (boucherie, charcuterie, boulangerie ...), cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production. Ne sont pas concernés notamment :

- le commerce automobile et motocycle, et le commerce ou la concession de bateaux de plaisance,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens,
- la restauration et l'hôtellerie,
- la vente sur le lieu de production des activités artisanales non alimentaires et des activités agricoles.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT (16 mai 2018) en dehors de la centralité commerciale peuvent se développer, d'ici 2037, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

La centralité commerciale du centre-ville (libellé SCoT : centralité commerciale de type 4)

Le règlement graphique définit par une trame spécifique le périmètre de la centralité commerciale de la commune.

Cette centralité cumule plusieurs critères qui lui permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- Une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- Une localisation au sein des tissus urbains existants.

Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1500 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérés au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou les activités de services, ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble sous réserve que la taille de ces locaux soit limitée au strict nécessaire ;
- Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou les activités de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou aux activités de service.

15. CLÔTURES

L'édition des clôtures :

- n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal).
- n'est soumise à déclaration préalable que dans les zones les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

16. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les zones les périmètres de monument historique (MH), les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

17. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

18. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

~~Sur le territoire communal, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).~~

~~Dans le cas particulier des petites opérations en individuelle pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.~~

~~Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de plus de 30 logements ou 2 500 m² de Surface de plancher.~~

Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération *Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Gâvres, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum:

- En cœur de centralité (zone Ua) : **60 à 65 logements /hectare** ;
- Au sein des autres secteurs U : **une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant** ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : **30 à 35 logements /hectare**.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

Logement social et abordable

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession*, fixent pour la commune de Gâvres les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 10 logements et/ou hébergements .
- au moins 25 % de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale.

Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :

- le Bail Réel Solidaire BRS (qui est aussi un produit d'accession sociale)
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune.

Modalités particulières

Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.

Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.

Le dépôt de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

19. DISPOSITIONS RELATIVES A LA RÉGULATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES MEUBLÉS DE TOURISME

À l'intérieur du périmètre inscrit au règlement graphique dans la zone 1AUa de Porh Guerh, toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. *Il en va de même pour tous les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation.*

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les constructions soumises à l'obligation prévue au présent article, porte la mention expresse de cette servitude.

De plus, les logements concernés ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

20. GESTION DES EAUX PLUVIALES LA LIMITATION DE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

20.1 DÉCLINAISON DE LA STRATÉGIE AUX ZONES DU PLU

Zones 1AUa, 1AUb

Les deux zones de future urbanisation inscrites au PLU de la commune se situent à proximité des plages sur la façade océanique hors du secteur saturé hydrauliquement. Ces deux zones sont à l'état actuel dépourvues de réseaux d'eaux pluviales. Dans le cadre de l'urbanisation de ces secteurs, des réseaux d'eaux pluviales doivent être mis en place afin d'assurer la collecte et l'évacuation des eaux pluviales jusqu'au milieu naturel.

Pour la création des réseaux d'eaux pluviales, deux scénarios sont envisageables :

- Rejet direct en mer. Cette hypothèse nécessite la création d'un nouvel exutoire à proximité de la plage.
- Rejet dans les réseaux d'eaux pluviales existants. Dans cette hypothèse il conviendra de s'assurer que le réseau d'eaux pluviales en aval des zones de futures urbanisations soit suffisamment dimensionné pour collecter et évacuer le débit décennal généré. Si la capacité des collecteurs est insuffisante il conviendra de mettre en place un ouvrage de rétention. Cet ouvrage permettra de stocker les eaux pluviales et de réguler leur débit afin de le rendre compatible avec la capacité des réseaux existants.

La gestion qualitative des eaux de ruissellement des zones de future urbanisation est relativement importante au vu du point de rejet. Or les eaux de ruissellement sont la source de pollutions diverses (voir ANNEXE II : Pollution Générées par les eaux pluviales).

Afin de limiter la quantité de matières polluantes rejetées dans le milieu naturel, des préconisations peuvent être formulées :

- Il conviendra de vérifier, suite à la construction des logements, la conformité des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ce contrôle permettra ainsi d'écartier toute source de

contamination bactérienne du milieu naturel due au raccordement de réseaux d'eaux usées sur le réseau d'eaux pluviales.

- La mise en place d'un ouvrage de prétraitement avant rejet au milieu naturel. Cet ouvrage permettra de gérer les pollutions chroniques. Le dimensionnement de l'ouvrage est présenté dans le paragraphe suivant. L'ouvrage doit être équipé d'un système de confinement (type vanne) permettant de contenir une pollution accidentelle.

Zones U

L'étude hydraulique réalisée dans le cadre du schéma directeur a permis d'identifier des secteurs hydrauliquement saturés. Au regard de l'état de mise en charge des collecteurs existants pour une pluie de période de retour 10 ans, il convient de limiter l'augmentation de l'imperméabilisation du centre bourg sans mesure compensatoire adaptée. En cas de densification de l'urbanisation sur ces secteurs, il conviendra de mettre en place de système de gestion à la parcelle. La formule de détermination du volume de stockage nécessaire est présentée ci-après.

20.2 PRÉSENTATION DES MÉTHODES DE DIMENSIONNEMENT

19.2.1 PRÉSENTATION DES HYPOTHÈSES

Les données physiques indispensables aux calculs des débits de pointe sont :

- le plus long chemin hydraulique L,
- la pente hydraulique l, sachant que le dénivelé est de 5 m entre deux lignes topographiques successives,
- la surface.

Elles sont déterminées à partir des cartes IGN 1/25000ème et des plans au 1/2000ème réalisés par EGIS EAU sur lesquels figurent les zones d'étude, les réseaux et les habitations.

Les coefficients d'imperméabilisations actuels sont déterminés à partir des pentes et de l'occupation du sol. Ils sont présentés dans le tableau suivant :

Nature de la zone	Situation actuelle	Situation future
Zones AUa	0,12	0,50
Zones AUb	0,10	0,50

20.2.2 LA MÉTHODE DE CALCULS

Le calcul du volume des ouvrages de prétraitement a été réalisé pour une pluie de période de retour 6 mois. En effet, plusieurs études ont montré que les concentrations de polluants dans les eaux de ruissellement sont maximales pour des petites pluies ou pour les premières eaux de ressuyage.

La méthode utilisée dans le calcul du volume de stockage est la méthode des pluies, décrites ci- après.

La méthode des pluies

Elle requiert la connaissance de la courbe « intensité (i)-durée (t) » correspondant à la période de défaillance admissible de l'ouvrage (T), soit $i(t,T)$.

La courbe des hauteurs d'eau spécifiques $H(t,T)$, hauteurs d'eau par unité de surface active du bassin versant, se réduit de la courbe intensité-durée-fréquence $i(t,T)$ considérée par la relation :

$$H(t,T) = i(t,T) \times t$$

$H(t,T)$ est exprimée en mm si $i(t,T)$ est exprimé en mm/h et t en heures.

De même si Q_s désigne le débit de fuite du bassin de retenue, le débit de fuite spécifique s'exprime par la relation :

$$q_s = (Q_s/S_a) \times \alpha$$

q_s est exprimé en mm/h si Q_s est exprimé en l/s, S_a en ha et le coefficient d'unité α est égal à 0,36.

20.3 - APPLICATION AUX ZONES DE LA COMMUNE DE GÂVRES

Zones 1AUa, 1AUb

Suivant la méthodologie présentée ci-dessus, un ouvrage de prétraitement a été dimensionné pour une pluie de 6 mois. Au vu de la topographie et des pentes des deux zones de future urbanisation, un ouvrage commun a été étudié.

Le volume de stockage nécessaire pour une pluie de période de retour 6 mois est de 190 m³ pour un débit de fuite de 10 l/s.

Pour une hauteur de marnage de 0.50m, l'abattement des matières en suspension est de 90%.

Des simulations mathématiques ont été réalisées (annexe : zonage d'assainissement pluvial) afin de vérifier la possibilité de raccorder les réseaux d'eaux pluviales des zones de future urbanisation sur le collecteur Ø500 de la route de la Lande.

Les résultats de simulations montrent que la capacité du collecteur Ø500 existant est suffisante pour collecter et évacuer les sur débits générés par l'imperméabilisation de la zone pour une pluie de période de retour 10 ans.

Les réseaux de zones de future urbanisation pourront être connectés sur le réseau d'eaux pluviales Ø500 existant route de la Lande, évitant ainsi la création d'un nouvel exutoire en mer.

Zones U

Dans le cadre d'une extension et/ou d'une urbanisation sur une parcelle dans un secteur sensible, c'est-à-dire où des mises en charge importantes ont été mise en évidence par le rapport de diagnostic, des mesures compensatoires à l'échelle de la parcelle seront à prévoir. La formule simple suivante permet de déterminer rapidement le volume à stocker ainsi que le débit de fuite à respecter par parcelle pour une pluie de période de retour 10ans.

Cette formule s'applique également pour les cas où le stockage à la parcelle est préconisé pour les zones urbanisables.

$$V = S_{(\text{imperméabilisées})} \times K$$

Avec :

- V = volume à stocker (m³)
- S(^(imperméabilisées)) = Surface de toitures et/ou de voirie (allée en enrobée, terrasse, ...)
 - (m²)
- K = Coefficient à appliquer quelque soit le type de la zone sur lequel le projet doit se réaliser (1AUb, Uba, UAa, ect ...)

Détermination du coefficient K à Gâvres :

Les coefficients donnés ci-dessus ont été déterminés à partir d'un ratio calculés sur la base d'un volume à stocker par mètre carré et pour une pluie décennale.

$$\text{Coefficient } K = 0,026$$

Calcul du Débit de fuite nécessaire :

Avec :

Qf = Débit de fuite nécessaire (l/s)

S = Surface à imperméabiliser (m²)

$$Qf = S \times 0,001$$

Remarques :

Les coefficients donnés ci-dessus ne sont applicables que dans le cas d'un dimensionnement pour la pluie décennale.

Cette formule est valable pour les surfaces inférieures à 2000 m². Pour les surfaces supérieures à 2000 m² prévoir un débit de fuite de 3 l/s/ha.

Exemples :

Parcelle constructible de 1000 m² dans une zone 1Uba avec une surface de toiture d'environ 230 m².

- V = 230 x 0,026
- V = 6 m³
- Qf = 230 x 0,001
- Qf = 0,23 l/s

Ainsi, si une personne souhaite imperméabiliser une parcelle constructible de 1000 m² dans une zone Uba où l'assainissement à la parcelle est préconisé ou retenue par l'aménageur, elle doit prévoir une mesure compensatoire se caractérisant par un stockage de 6 m³ avec un débit de fuite de 0,23 l/s.

21. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement, préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

Habitat collectif ou intermédiaire neuf (à partir de 2 logements sur une parcelle, y compris par division de l'existant)

Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.

La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles indépendamment les uns des autres.

En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :

- réalisée en matériau stabilisé ;
- située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- dimensionnée sur le flux présentant le plus grand nombre de conteneurs.

De plus, elle ne comporte ni :

- clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
- marche ou trottoir ou forte rampe.

L'aire doit enfin être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer seuls en dehors de celle-ci, sous l'effet du vent par exemple (attention à la pente).

Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Habitat individuel

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des containers de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.

22. COLLECTE DES DÉCHETS NON DOMESTIQUES

Commerces et activités de services

Stockage. Toute cellule commerciale ou d'activité de service doit disposer d'un local indépendant, d'une capacité de stockage utile minimum de 3m² quelle que soit sa surface.

Chaque local de stockage doit être dimensionné :

- De façon à ce que chaque type de bac puisse être accessible et manœuvrable sans avoir à déplacer les autres ;
- Au regard des fréquences de collecte ;
- En respectant les surfaces suivantes :

Restaurants et commerces de bouche	Autres commerces et activités de service
$3 + (0,2 \times \text{surface totale du commerce en m}^2)$ $= \text{surface du locale poubelle en m}^2$	<p>Si surface totale du commerce < 70 m²</p> <p>> 3m² minimum de local poubelle</p> <p>Si surface totale > 70 m²</p> <p>> 3 + [0,2 x (surface totale du commerce en m² - 70)]</p>

Selon les contraintes liées à la nature du commerce, l'autorité compétente pourra imposer ou autoriser une surface inférieure ou supérieure.

Le local poubelle doit, en outre, être fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, réalisé à l'intérieur de chaque construction, doté de parois et d'un sol réalisé en matériaux imputrescibles, et conformes au Règlement Sanitaire Départemental. Ce local doit enfin être muni d'un point d'eau et raccordé aux eaux usées.

Dans le cas de surfaces commerciales ou d'activités amenées à être modulables ou subdivisées ultérieurement, le local de stockage doit lui aussi pouvoir être subdivisé ultérieurement (ou un nouveau local créé) de façon à ce que chaque cellule ainsi créée respecte les règles précédentes.

Dans le cas de changement de sous-destination ou d'enseigne d'une cellule vers une activité créatrice d'une quantité plus importante de déchets, il doit être démontré que la cellule existante ou le local de stockage existant peut être adapté de façon à créer l'espace de stockage supplémentaire nécessaire en vertu des ratios précédents.

Déchets spécifiques. Les déchets spécifiques non collectés par Lorient Agglomération doivent aussi être stockés dans un local (qui peut être le même que le local de stockage des déchets non-spécifiques) dimensionné en fonction des besoins.

Aire de présentation. Sauf possibilité de mutualisation ou existence d'une aire de présentation suffisamment dimensionnée, une aire de présentation extérieure est à prévoir pour toute nouvelle construction. L'aire doit être :

- réalisée en matériau stabilisé ;
- située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- dimensionnée sur le flux le plus important en nombre de conteneurs.

Elle doit en outre être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer, sous l'effet du vent par exemple, en dehors de celle-ci (attention à la pente).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de créer une aire de présentation extérieure, le local de stockage des déchets pourra assurer cette fonction à condition que sa surface soit 30% supérieure à la surface théorique, et qu'il soit directement accessible depuis le domaine public.

Autres activités :

Le pétitionnaire pourra prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au n° vert 0 800 100 601.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu (extrait du rapport de présentation).

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** correspondant aux villages anciens de la commune dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvagardés,
- **Uab** correspondant au centre aggloméré de la commune qui présente un caractère de densité et de centralité en terme d'équipements. Ce secteur dispose de sous-secteurs ; Uab.1 (aléa faible) et Uab.2 (aléa fort et moyen) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques de submersion marine.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités économiques incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les habitations légères de loisirs.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4- III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur **Uab1** :

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

Sont interdits en sous-secteur **Uab2** :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

En sous-secteur **Uab1**, sont autorisés :

- a)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
 - le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
 - les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).
- b)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
 - réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.
- c)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur **Uab2** sont autorisés :

- a)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
 - réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;
- b)** la réhabilitation des constructions existantes pour accueillir des associations sous réserve qu'elles ne comportent pas de logement ;
 - c)** les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRL dans la limite cumulée de :
 - 40 m² d'emprise au sol à usage d'habitation à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (*) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliquer aux services instructeurs du PPRL ;

- 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliciter aux services instructeurs du PPRL.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 des dispositions générales).

- d) les aménagements du camping et du terrain de sport actuels et la réhabilitation des locaux y afférents :
 - sans création d'obstacles au libre écoulement des eaux ;
 - sans augmentation de la capacité d'accueil du camping municipal ;
 - sans création de bâti à l'exception de mises aux normes imposées par la réglementation et dont la surface nécessaire n'est pas compatible avec l'emprise au sol des bâtiments actuels. Les réaménagements doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales);
 - sous condition d'indiquer l'existence du risque.
- e) les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :
 - de loisirs nautiques,
 - d'aires de repos/pique nique, à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - les aménagements (type tables) soient fixés au sol.
- f) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;
- g) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;
- h) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :
 - premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
 - extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul - article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

IV. Les déchets

Les constructions de type habitat collectif doivent comprendre des locaux couverts et ventilés.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Uaa

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par un mur de clôture et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

En secteur Uab

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone Uaa, Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

En zone Uab, les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

En **limite de fond de parcelle**, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture. Celles-ci peuvent également s'implanter en limite sans dépasser une hauteur mesurée en limite de 3,00 m à l'égout de toiture.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîte pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°,
- au sommet pour les autres constructions.

est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTE	SOMMET
Uaa	6 m	10 m	4,00 m
Uab	6 m	10 m	4,00 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées à l'exception des abris de jardin, pergolas, carports ...

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs identifiés au titre du L.123-1-7° sur les documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Le bardage en ardoise est autorisé uniquement sur la façade du pignon située au-dessus des égouts de toiture.
- Les annexes et dépendances en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.
- Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.
- Les toitures doivent privilégier les caractéristiques architecturales locales. Les toitures dites à pointe de diamant ne sont pas autorisées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- **En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :**
 - Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie végétale, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.
 - Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou barreaudage ajourés. La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.
 - Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.
- **En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :**
 - Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions de type habitat collectif doivent disposer de locaux vélos (1 place de 0,5 m² par logement).

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Ua 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- ➔ Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- ➔ Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipées de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- ➔ Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- ➔ Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- ➔ À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- ➔ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- ➔ Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ➔ Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- ➔ Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ... y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE Ua 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Définition extrait du rapport de présentation « La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels ».

Elle comprend un secteur Uba et trois sous-secteurs Uba.1 (aléa faible), Uba.2 (aléa fort et moyen) et Uba.3 (aléa très fort) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques littoraux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uba :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Toute construction dans la zone non aedificandi identifiée au plan de zonage (parcelle AD 1319).

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4- III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur **Uba1** :

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

Sont interdits en sous-secteur **Uba2** :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

Sont interdits en sous-secteur **Uba3** :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sous-secteur Uba1, sont autorisés :

- a)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements autorisés dans le document d'urbanisme en vigueur doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
 - les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).

- b)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

- c)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur Uba2, sont autorisés :

- a)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

- b)** La réhabilitation des constructions existantes pour accueillir des associations sous réserve qu'elles ne comportent pas de logement ;

- c)** Les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRL dans la limite cumulée de :
 - 40 m² d'emprise au sol à usage d'habitation à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (*) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliciter aux services instructeurs du PPRL
 - 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliciter aux services instructeurs du PPRL.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

d) Les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :

- de loisirs nautiques,
- d'aires de repos/pique nique, à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

e) Les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

f) Les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

g) La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 des dispositions générales).

En sous-secteur Uba3, sont autorisés :

a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul - article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

IV. Les déchets

Les constructions de type habitat collectif doivent comprendre des locaux couverts et ventilés.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 3 et 6 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.
- Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone Uba, les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2,00 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limité séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons architecturales ou d'unité d'aspect.

En limite de fond de parcelle, les constructions doivent respecter un recul égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture. Celles-ci peuvent également s'implanter en limite sans dépasser une hauteur mesurée en limite de 3,00 m à l'égout de toiture.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en zone Uba ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les opérations d'ensemble (Permis d'aménager, ...) le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîte pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°),
- au sommet pour les autres constructions.

est fixée comme suit :

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTE	SOMMET
Uba	6 m	10 m	4,00 m

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées à l'exception des abris de jardin, pergolas, carports ...

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- Le bardage en ardoise est autorisé uniquement sur la façade du pignon située au-dessus des égouts de toiture.
- Les annexes et dépendances en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.
- Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.
- Les toitures doivent privilégier les caractéristiques architecturales locales. Les toitures dites à pointe de diamant ne sont pas autorisées.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- **En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :**
 - Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie végétale, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou barreaudage ajourés. La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m.
 - Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.
- En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :**
- Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions de type habitat collectif doivent disposer de locaux vélos (1 place de 0,5 m² par logement).

ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder **100 %** en secteur Uba.
- Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

ARTICLE Ub 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*).

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- ➔ À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- ➔ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- ➔ Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ➔ Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- ➔ Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE Ua 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UL correspond au site de la salle polyvalente Eric Tabarly. Elle dispose de 3 sous-secteurs, UL1 (aléas fort et moyen) et UL2 (aléa très fort) liées au plan de prévention des risques littoraux.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4- III du code de l'urbanisme).

Sont interdits en sous-secteur UL1 :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article UL2 suivant ;
- Toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau à l'exception du cas prévu à l'article 2-b).

Sont interdits en sous-secteur UL2 :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article UL2 suivant ;
- Toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En sous-secteur UL1 sont autorisés :

- a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
- l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

- b)** Les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRL dans la limite cumulée de 200 m² à usage d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliquer aux services instructeurs du PPRL.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art. 10 dispositions générales).

- c)** Les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) d'aires de repos/pique nique, à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
- les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- d)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

- e)** les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;

- f)** la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :

- premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (voir art. 10 des dispositions générales)
- extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

En sous-secteur U12 sont autorisés :

- a)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :

- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

- b)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

ARTICLE U13 - VORIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE U14 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE U15 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations se fera soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies de 10 m minimum.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I.

ARTICLE U17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations se fera à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I.

ARTICLE U18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE U19 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif .

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1,50 m doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE UL12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

Les constructions doivent disposer de locaux vélos (1 place pour 50 m² de surface de plancher).

ARTICLE UL13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE UL15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ... y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Up est destinée aux activités portuaires et à celles liées aux ports. Ce secteur dispose de sous-secteurs : Up.1 (aléa faible) et Up.2 (aléa fort et moyen) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques de submersion marine.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

Hors espaces urbanisés de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4- III du code de l'urbanisme).

En sous-secteur Up1 :

- les bâtiments d'habitat collectif ;
- les établissements recevant du public (ERP).

En sous-secteur Up2 :

- toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article 2 suivant ;
- toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions directement liées et nécessaires aux activités portuaires et à celles liées aux ports.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

En sous-secteur Up1, sont autorisés :

- a) les constructions, installations, ouvrages, aménagements sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
 - le premier niveau de plancher situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m,
 - les mesures de réduction de la vulnérabilité énoncées (art 10 dispositions générales).
- b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,

- la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

- c)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.

En sous-secteur Up2, sont autorisés :

- a)** les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

- b)** les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRL, dans la limite cumulée de :
 - 200 m² à usage d'activités économiques, d'ERP ou d'équipements publics à condition
 - que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art. 10 des dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliquer aux services instructeurs du PPRL.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- c)** les aménagements du camping et du terrain de sport actuels et la réhabilitation des locaux y afférents :
 - sans création d'obstacles au libre écoulement des eaux ;
 - sans augmentation de la capacité d'accueil du camping municipal ;
 - sans création de bâti à l'exception de mises aux normes imposées par la réglementation et dont la surface nécessaire n'est pas compatible avec l'emprise au sol des bâtiments actuels. Les réaménagements doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales);
 - sous condition d'indiquer l'existence du risque.
- d)** les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) :
 - de loisirs nautiques,
 - d'aires de repos/pique nique, à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- e) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;
- f) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque ;
- g) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :
 - premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
 - extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

ARTICLE Up 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public .

II. Électricité et téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage .

III. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE Up 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations se fera soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies existantes.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I.

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations se fera à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I.

ARTICLE Up 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faîte, est fixée comme suit :

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTAGE
Up	4 m	7 m

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1,50 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Up12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles. Les places créées doivent respecter les dimensions indiquées en annexe.

ARTICLE Up 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE Up15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*).

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.

- Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ..., y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE Up 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de terrains ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté et dont l'aménagement cohérent nécessite le respect d'un schéma d'aménagement.

La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa et 1AUb destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, dont l'aménagement est prévu à court terme pour la zone 1AUa et à moyen terme pour la zone 1AUb, la zone 1AUa devant être complètement urbanisée avant la zone 1AUb.

Pour ces secteurs dont l'aménagement est prévu à court ou moyen terme, les dispositions générales d'organisation et de desserte du secteur considéré, indiquant les accès, sont intégrés dans le document graphique du présent PLU. Des changements substantiels à un schéma d'aménagement ainsi intégré dans le présent PLU ne peuvent être pris en considération que par une modification du PLU suivant la procédure réglementaire.

Les équipements propres nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des intéressés.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édition de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Toute construction, installation ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement de la totalité de la zone,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4- III du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs 1 AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 9) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne doit pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective). Toute opération doit prendre en compte les dispositions de l'article 17 des dispositions générales du présent règlement relatif au programme local de l'habitat.
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les largeurs minimales, sans obstacle infranchissable, seront de 3 mètres pour satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbaines et de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront de préférence réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et entreprises publiques.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent d'implanter sur au moins une des limites. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, le recul par rapport à la limite séparative sera de 1,50 m minimum. Pour toute marge inférieure à 2 m, les ouvertures autres que pavés de verre et orifices de ventilation sont interdites.

Toutefois, l'implantation de la construction en limité séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons architecturales ou d'unité d'aspect

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîte pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°,
- au sommet pour les autres constructions.

est fixée comme suit :

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

SECTEUR	ÉGOUT DE TOITURE	FAÎTE	SOMMET
1AU	6 m	10 m	4,00 m

- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées à l'exception des abris de jardin, pergolas, carports ...

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

- Le bardage en ardoise est autorisé uniquement sur la façade du pignon située au-dessus des égouts de toiture.
- Les annexes et dépendances en tôle, acier galvanisé ou plastique sont interdites.
- Les ravalements de façade doivent tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.
- Les toitures dites à pointe de diamant ne sont pas autorisées.

Clôtures

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

Les talus et haies existants seront maintenus et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau teinté de couleurs brillantes et réfléchissantes, les toiles, panneaux ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois doublé d'une haie végétale, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté de lisses, grillage ou barreaudage ajourés. La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :

- Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles.

Les constructions de type habitat collectifs doivent disposer de locaux vélos (1 place de 0,5 m² par logement).

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*).

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces ;
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement ;
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- ➔ Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts > 500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- ➔ Pour les parcs de stationnement extérieurs > 500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50 % de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme) ;

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- ➔ Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- ➔ Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- ➔ À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- ➔ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- ➔ Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ➔ Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- ➔ Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ... y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages. Ce zonage présente également trois sous-secteurs Na.1 (aléa faible), Na.2 (aléa fort et moyen) et Na.3 (aléa très fort) correspondant aux zones couvertes par le plan de prévention des risques littoraux.
- **Nds** délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Blavet.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En sous-secteur Na 2 :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblai pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article N 2 suivant ;
- Toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- Tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement ;

En sous-secteur Na 3 :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article N 2 suivant ;
- Toute transformation de logement ayant pour objet d'augmenter le nombre de foyers ;
- Tout changement de destination d'activités économiques ou de service en logement.

En secteur Nds :

- Toute construction, installation ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2 ;
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2. ainsi que :
- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
 - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2.
 - Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
 - L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Na, sont autorisés :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, la réhabilitation des bâtiments existants.

- L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- La réhabilitation des bâtiments existants. Cependant, cette disposition ne serait pas admise dans le cas d'une construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus.
- Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale;
- Sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En sous-secteur Na 1 et Na 2, sont autorisés :

- a) Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (par exemple réseaux électriques ou réseaux téléphone surélevés et descendants pour pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ; installation de clapets anti-retours sur les réseaux d'assainissement) (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales.

- b) Les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.
- c) Les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRI dans la limite cumulée de 30 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 50 m² pour les bâtiments d'activité à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (*) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliquer aux services instructeurs du PPRI.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- d) les constructions nécessaires aux activités (hors logement) :
 - de loisirs nautiques,
 - d'aires de repos/pique nique, à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - * sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - * à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- e)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.
- f)** Les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque.
- g)** La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :
 - premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
 - extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2c.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)
- h)** La réhabilitation des constructions existantes pour accueillir des associations sous réserve qu'elles ne comportent pas de logement.

En sous-secteur Na 3, sont autorisés :

- a)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

- b)** Les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.
- c)** Les aménagements du camping et du terrain de sport actuels et la réhabilitation des locaux y afférents :
 - sans création d'obstacles au libre écoulement des eaux ;
 - sans augmentation de la capacité d'accueil ;
 - sans création de bâti ;
 - sous condition d'indiquer l'existence du risque.

En secteur Nds, sont autorisés :

- Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolî depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

- Dans la bande des 100 mètres :

Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-45 3 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).

- La réfection des bâtiments et installations existantes nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...), lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité - téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans les conditions de l'article 19 du Titre I - dispositions générales.

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (formule de calcul – article 19 des dispositions générales), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na :

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3,00 m.

En secteur Nds et Nzh :

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone doit être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser un niveau de construction.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut de la construction qu'elle viendrait jouxter

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En secteur Na :

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

En secteur Nds, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- ganivelles sur les massifs dunaires et autres dispositifs dans le cadre d'un plan de mise en valeur de ces espaces.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles.

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nds :

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
 - Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
 - des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

- Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Les sous-secteurs **NL 1** (aléa fort et moyen) et **NL 2** (aléa très fort) couvrent le périmètre du plan de prévention des risques littoraux.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Hors espaces urbanisé de la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits (L 146-4-III du code de l'urbanisme).
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping- caravanning autorisé,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

Sont interdits en sous-secteur **NL 1** :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai (y compris remblais pour surélever le bâti : obligation de créer un vide sanitaire) à l'exception des cas prévus à l'article U.2 suivant ;
- Toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau.

Sont interdits en sous-secteur **NL 2** :

- Toute construction, installation, ouvrage, aménagement nouveaux ou tout remblai à l'exception des cas prévus à l'article NL 2 suivant ;
- Toute création d'établissement recevant du public (ERP) nouveau .

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En sous-secteur **N1 1**, sont autorisés :

- a) Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
 - l'implantation hors zone inondable soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales)

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales ;

- b) Les extensions et les dépendances des constructions existantes à partir de l'approbation du PPRL dans la limite cumulée de 100 m² à usage d'équipements publics à condition que le premier niveau de plancher (niveau inférieur de la dalle) soit situé à la cote de référence (art 10 dispositions générales) augmentée de 0,20 m. Si cette surélévation n'est pas possible pour des raisons techniques, le pétitionnaire doit l'expliciter aux services instructeurs du PPRL.

Les extensions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- c) Les constructions nécessaires aux activités (hors restauration et logement) d'aires de repos/pique nique, à condition que :
 - l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - les constructions (pour stockage de matériels de navigation) soient :
 - sur pilotis 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - à fleur de sol avec des structures ajourées (types claustra) pour permettre le libre écoulement des eaux,
 - les aménagements (type tables) soient fixés au sol.

Les constructions doivent respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales).

- d) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité.
- e) les créations d'aires de stationnement non imperméabilisées sans exhaussement sous condition d'indiquer l'existence du risque.
- f) la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas lié aux effets d'une submersion et sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité :
 - premier niveau situé à 0,20m au-dessus de la cote de référence (art 10 dispositions générales),
 - extension attenante limitée aux plafonds prévus à l'article 2b.

La reconstruction doit respecter les mesures de réduction de la vulnérabilité (art 10 dispositions générales)

En sous-secteur **Nl 2**, sont autorisés :

- a) Les constructions, installations, ouvrages, aménagements strictement nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif à condition que :
- l'implantation hors zone submersible soit impossible,
 - la réduction de la vulnérabilité soit étudiée pour diminuer le coût des réparations et atteindre rapidement le retour à la normale (art 10 dispositions générales).

Pour exemple, les constructions liées aux réseaux d'intérêt collectif comprennent :

- pylônes, postes de transformation,
- réseaux d'assainissement ou d'alimentation en eau potable, réseaux divers, stations de traitement d'eau potable, stations de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif), stations de pompage, de relevage ou de refoulement des eaux potables, usées ou pluviales,
- infrastructures routières.

- b) les constructions, installations, ouvrages, aménagements destinés à réduire les conséquences du risque de submersion et d'érosion qui auront fait l'objet d'une analyse coût/efficacité ;

ARTICLE Nl 3 - Voirie et accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nl 4 - Desserter par les réseaux

I. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité - téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas dépasser un niveau de plancher sans dépasser 5 mètres au point le plus haut de la toiture.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article N°12 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales..
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobile.

ARTICLE N° 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N° 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Orient - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de se rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ... y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE N° 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nm

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone **Nm** correspond à l'emprise actuelle du centre d'essai de lancement de missiles destiné exclusivement aux installations, équipements et activités militaires.

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en raison du fait qu'elles nécessitent le secret pour des motifs de sécurité.

ARTICLE Nm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur **Nm** sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nm2.

ARTICLE Nm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur **Nm** seules sont admises les constructions et installations à usage militaire.

ARTICLE Nm 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité - téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE Nm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Nm2 doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nm2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Nm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Nm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Nm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées

ARTICLE Nm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé de règles de hauteur.

ARTICLE Nm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Il n'est fixé de règles en ce qui concerne l'architecture que les clôtures.

ARTICLE N° 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles.

ARTICLE N° 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nds :

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
 - Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
 - des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N° 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Gâvres et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
- ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

- Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'Habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ➔ Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- ➔ Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre ..., y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE N° 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

